

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 8219

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Opdeling i litra 2. Klinker i vaskerum 3. Afløb i bryggers i kælder 4. Afløb i gæstetoilet i kælder 5. Skjulte rørsamlinger i kælder 6. Fjedrende gulve i stueetage 7. Gulv med nedbøjning i stueetage 8. Understøbning af etageadskillelse 9. Nedbøjning af stueloft hhv. lunke i tagbelægning 10. Revnedannelse i væg i badeværelse.
Klagers påstand:	Køber mener, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet de manglende forhold i tilstandsrapporten. Køber henviser til korrespondance i sagen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige henviser til kommentarer til klagen i skrivelse xx.xx. 2009.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet
Øvrige forhold:	Det oplyses, at pkt. 6 Fjedrende gulve i stueetagen er blevet afhjulpet pga. rørska- de, hvorfor punktet udgår. Pkt. 7 Gulv med nedbøjning i stueetage ud- går. Pkt. 10 Ekstra spørgsmål.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. ---- Opdeling i Litra	Tage stilling til, om opdeling i litra i forbindelse med besigtigelsen er opdelt i bygning med kælder og bygning uden kælder, carport og udhus samt, overdækningen på ca. 6 m², se billede 1. Der modtages en plan over ejendommen over mail fra xx.
Ad1. Konklusion:	Skønsmanden mener, at opdelingen af bygningerne som sket er OK og tilladt af den bygningssagkyndige, idet bygningen er udført med forskudt etage og kælder i den ene del. Skønsmanden mener ligeledes, at sekundær bygning, mindre overdækket areal, ikke behøver at være registreret pga. bygningens lille areal.
Ad1. Fejl og forsømmelser:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad2. ---- Klinker i vaskerum	Ved stikprøvekontrol med bankeprøve stedvis på fliser i forgang og i vaskerum kunne der ikke konstateres tegn på fliser med manglende vedhæftning.
Ad2. Konklusion:	Skønsmanden mener, at forholdet kan være retvisende beskrevet. Skønsmanden kunne konstatere, at forhold er ubetydelige, og forhold burde ikke være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad2. Fejl og forsømmelser:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad3. ---- Afløb i bryggers i kælder	Ved visuel besigtigelse kunne der ikke konstateres gulvafløb. Ved aftapning under vask ved vaskemaskine ingen gulvafløb, se billede 2.
Ad3. Konklusion:	Skønsmanden mener ikke, at der er krav til gulvafløb i kælderrum, der på et senere tidspunkt end under husets opførelse er blevet etableret med vaskemaskine og vask.
Ad3. Fejl og forsømmelser:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad4 ---- Afløb i gæstetoilet i kælderen	Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der ikke er gulvafløb i gæstetoilet i kælderen, se billede 3. Der kunne ligeledes konstateres aftapningshane på rør ved teknik, se billede 4.
Ad4. Konklusion:	Skønsmanden mener, at det er tilladt at etablere aftapningsmuligheder i gæstetoilet i kælderen. Der er tegn på, at aftapningsmuligheden er udført på et senere tidspunkt. Det er ikke unormalt, at ældre bygninger har toiletter i kælder, hvor der ikke er etableret gulvafløb.
Ad4. Fejl og forsømmelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad5. ---- Skjulte rørsamlinger i kælder	Ved besigtigelse kunne det konstateres, at føringsrør under lofter i kælder er afdækket med installationskasse i træplader, se billede 5.
Ad5. Konklusion:	Skønsmanden mener, at forholdet ikke er ulovligt, idet der på afdækningskasser omkring rørinstallationer i tilfælde af utæthed vil være synlige skader. Det er ikke unormalt i ældre bygninger, at rørinstallationer i kælder og rum er blevet indrettet og forbedret, og at rørinstallationerne er inddækket med kasser i træmateriale.
Ad5. Fejl og forsømmelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad8. ---- Understøbning af etageadskillelse	Ved besigtigelse kunne der konstateres tegn på, at tidligere trappehul er udført af andet materiale i tidligere trappehul for adgang til kælder. Der kunne ligeledes konstateres mindre ujævnheder i overgang mellem konstruktion og baumedæk eller lignende, se billede 6. Ved besigtigelse af gulv i området over tidligere trappehul kunne der konstateres afstand mellem parketstave, se billede 7. har større bredde i samling i en afstand af 5 felter og derefter mindre bredde i samlinger.
Ad8. Konklusion:	Skønsmanden mener, at lukning af trappehul med andet materiale ikke normalt vil give anledning til bemærkninger under den visuelle besigtigelse. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten ikke gjort opmærksom på ujævne lofter ved afslutning i forbindelse med tidligere trappehul. Den bygningssagkyndige har gjort opmærksom på revnedannelser samlinger i gulvet i området over trappehullet og ved brændeovn og antaget, at årsagen kan være fra indtørring af parketstave som årsag. Karakteren K1 er givet. Skønsmanden kan ikke ved visuel bedømmelse vurdere årsagen til den større sprække på ca. 5mm ved del af parketstavene i området omkring det tidligere trappehul.
Ad8. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden er af den opfattelse, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet og givet en information til køber herom. Det er dog skønsmandens opfattelse, at den bygningssagkyndiges vurdering af årsagen kan være en anden, hvorfor forholdet burde være beskrevet med karakteren UN i tilstandsrapporten.

Ad8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Det er vanskeligt for syns- og skønsmanden af afsætte endelige udgifter til afhjælpning, uden at der forudsættes nyt gulv i stuen. Skønsmanden vurderer, at der måske er mulighed for ved fjernelse af fodlister at skubbe parketstavene sammen i området uden for de 5 felter, således at sprækken bliver mindre, hvorfor der er afsat beløb til fjernelse af brændeovn midlertidigt og forsøg på afhjælpning ved at skubbe parketstavene på plads eller alternativt omlægning med bestående parketstave i området. Afsat kr. 5.000,- + moms
--	---

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad9. ---- Nedbøjning af stueloft hhv. lunke i tagbelægning	Ved besigtigelse i stuen kunne der konstateres deformation af loft samt enkelte brædder med lidt større afstand i samlinger. Ved opsætning af vatterpas kunne der konstateres hældning mod midten, se billede 8. Ved besigtigelse udvendigt på tagflade kunne der konstateres mindre lunke i område midt på taget, afstand til afløb ca. 2m fra midten, se billede 9.
Ad9. Konklusion:	Skønsmanden mener, at nedbøjningen af loftkonstruktionen/bjælkespær er naturlig for bygning, som er opbygget med flade tage efter datidens regler. Nedbøjningen er ikke større end normalt for bjælkespær med denne spændvidde, men det er skønsmandens opfattelse, at forholdet ikke giver anledning til bemærkninger ud over, at der burde være en bemærkning om, at enkelte loftbrædder vrider og der er lidt større afstand i samlingerne med karakteren K0. Den konstaterede lunke på tagfladen burde være placeret under gruppe 8.2 Tagfald. Lunkens størrelse er ikke unormal for bygninger fra denne tid og med den konstruktionsopbygning.
Ad9. Fejl og forsømmelser:	Ingen. Skønsmanden mener dog, at den bygnings-sagkyndige burde have beskevet, at loftet hænger i stuen, samt at enkelte loftbrædder gaber lidt, karakteren K0 eller K1.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad10. ---- Revnedannelse i væg i badeværelse.	I badeværelse mod øst i kant af vindue kunne der konstateres fin revnedannelse gennem sten langs fuger ned til sokkel med mindre fin revnedannelse. Der kunne ikke konstateres tegn på sætninger, se billede 10. Ved besigtigelse indvendigt i badeværelse kunne der konstateres ved indvendig væg mindre fin revnedannelse i samme område som udvendigt, se billede 14, mindre revnedannelse langs med fuger ved gulv samt over overligger.
Ad10. Konklusion:	Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet revnedannelsen ved vinduet i badeværelset med karakteren K1, evt. undersøges nærmere, UN. Revnedannelerne indvendigt samme sted på fliser burde være registreret i tilstandsrapporten med karakteren K1 eller undersøges nærmere, UN.
Ad10. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdet i tilstandsrapporten under pkt. 3.1 og 9.2 med karakteren K1 eller UN, undersøges nærmere.
Ad10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Skønsmanden har ikke afsat økonomi til udbedring af revnedannelser i facaden og har i forbindelse med indvendige fliser skønnet et beløb til udbedring af revnedannelse med epoxy af revne i bagvæg og udskiftning af fliser med samme type i nødvendigt omfang. Skønsmanden har vurderet, at fliser af samme type stadig kan fremskaffes. Afsat til afhjælpning kr. 8.000,- + moms
Ad10. Heraf forbedringer:	Der er ingen forbedringsandel. Skønsmanden vurderer forholdet som reparation.